

# **MAGNAT REAL ESTATE AG**

**Hauptversammlung 2011**

**Frankfurt, 27. Oktober 2011**

**Bericht zum Geschäftsjahr 2010/2011**

**Dr. Marc-Milo Lube (CEO)**

**Jürgen Georg Faè (CFO)**

(es gilt das gesprochene Wort)

## **Dr. Lube**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich begrüße Sie recht herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung der  
MAGNAT Real Estate AG!

Erlauben Sie mir, zu Beginn kurz unsere Vorgehensweise beim Bericht des Vorstands zu erläutern. Im Folgenden werde ich zunächst auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2010/2011 und deren Auswirkungen auf unsere Zielmärkte sowie unser Geschäft eingehen. In diesem Zusammenhang möchte ich auch die Kursentwicklung der MAGNAT-Aktie kommentieren. Im Anschluss daran wird Herr Faè die Geschäftsentwicklung 2010/2011 der MAGNAT Real Estate AG sowie des MAGNAT Konzerns im Einzelnen erläutern. Nach Herrn Faè werde ich wieder übernehmen und Ihnen unsere neu fokussierte strategische Ausrichtung sowie die aktuelle Lage erläutern.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

grundsätzlich ist festzuhalten: Für die MAGNAT und ihre Aktionärinnen und Aktionäre war 2010/2011 erneut ein sehr schwieriges und auch unerfreuliches Geschäftsjahr. Der

Wert der Aktie hat sich im Verlauf des Geschäftsjahrs halbiert. Und diese negative Entwicklung konnte auch im laufenden Geschäftsjahr noch nicht beendet werden. Der Aktienkurs notiert weit unter dem Net Asset Value. Der Abschlag beläuft sich aktuell auf mehr als 85 Prozent. Das ist enttäuschend, aber auch nachvollziehbar, vor dem Hintergrund der schwierigen und zum Teil durch enttäuschte Erwartungen geprägten vergangenen Jahren der MAGNAT.

Wichtigster Grund hierfür ist, dass sich die Investitionsmärkte der MAGNAT auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht nachhaltig erholt haben. In der Folge waren Veräußerungen von Immobilien nicht möglich und blieben bis zuletzt auch weiterhin schwierig.

Darüber hinaus dürfen wir aber auch nicht übersehen, dass die derzeitigen Einschätzungen des Marktes hinsichtlich der zukünftigen Verwertbarkeit des MAGNAT-Portfolios bestenfalls zurückhaltend sind. Dies ist die Stelle, an der das Management Vertrauen zurückgewinnen muss: Durch Veräußerungen aus dem Bestand. Genau daran arbeiten wir derzeit mit Hochdruck.

Festzuhalten bleibt in diesem Zusammenhang aber auch: Die durch die Übernahme des Asset Managers größer gewordene und breiter aufgestellte MAGNAT hat nicht nur den schärfsten Wirtschaftseinbruch der Nachkriegsgeschichte überwunden, sondern auch die Stagnation der für sie relevanten Immobilienmärkte. Die MAGNAT ist heute einer der wenigen verbliebenen Immobilienentwickler in ihren Kernmärkten in Osteuropa. .

Ich bin der Meinung, dies kann ein Asset sein, das Sie natürlich nicht in unserer Bilanz wiederfinden. Damit dieses Asset auch wirklich werthaltig ist, bedarf es jedoch harter Arbeit und sicher auch noch einiger Geduld.

Die Sicherstellung der Liquidität ist und bleibt in diesen Zeiten unsere oberste Priorität. Trotz der im Geschäftsjahr 2010/2011 notwendig gewordenen Wertanpassungen verfügen wir über eine gesunde Bilanz und eine nach wie vor starke Eigenkapitalquote.

Nach diesem Vorab-Resümee möchte ich jetzt näher auf die Rahmenbedingungen des Berichtsjahres eingehen – und zwar insbesondere in denjenigen Ländern, in denen wir unser Geschäft konzentrieren.

Wie Sie auf dieser Zusammenfassung sehen, haben sich die für uns relevanten Länder nach der Weltfinanzkrise durchaus wieder erholt. Allerdings ist der vorherige Einbruch mit den Ausnahmen Türkei und Georgien bei weitem noch nicht wieder aufgeholt worden.

In Deutschland hat sich der Konjunkturaufschwung im Geschäftsjahr 2010/2011 verbreitert, insgesamt hat die deutsche Wirtschaft 2010 real um 3,5 Prozent zugelegt. Deutschland hat damit 2010 innerhalb der europäischen Union, die insgesamt nur um 1,8 Prozent wuchs, die Rolle der Konjunkturlokomotive übernommen. In Österreich kam die Erholung 2010 mit einem Anstieg des BIP um 2,0 Prozent nicht an das deutsche Wachs-

tum heran. Allerdings war dort die Rezession 2009 auch weniger stark ausgefallen. Enttäuschend blieben fast überall die Bauinvestitionen.

Nach dem mit –14,8 Prozent schweren Wirtschaftseinbruch 2009 hat sich die Ukraine im Jahr 2010 wieder leicht erholt. Wesentlich getragen vom inländischen Konsum wurde ein Wachstum von 4,2 Prozent erzielt. Industrieproduktion und Exporte konnten sich nach den drastischen Einbrüchen im Vorjahr hingegen nur teilweise erholen.

Die Wirtschaft in der Türkei hat im Jahr 2010 wieder mit zwischenzeitlich zweistelligen Wachstumsraten geboomt und damit einen eindrucksvollen wirtschaftlichen Turn-Around geschafft. Nach einem Rückgang um 4,7 Prozent im Jahr 2009 stieg das BIP, im Wesentlichen getragen von der Binnenwirtschaft, 2010 insgesamt um 8,2 Prozent.

Auch in Georgien ging es 2010 wieder aufwärts. Nach einer vergleichsweise gemäßigten Rezession von -3,9 Prozent im Vorjahr hat das reale BIP 2010 überdurchschnittlich stark um 6,4 Prozent zugelegt. Für den IWF zählt Georgien zu den wenigen Ländern der Region, die einen selbsttragenden Wirtschaftsaufschwung verzeichnen.

Das EU-Land Rumänien hat sich im Jahr 2010 noch nicht erholt. Nach dem Einbruch um 7,1 Prozent im Vorjahr ergab sich 2010 ein erneuter Rückgang um 1,3 Prozent. Dabei hat sich als Folge hoher Arbeitslosigkeit vor allem die private Nachfrage als Wachstumsbremse erwiesen.

Hinsichtlich ihrer Immobilienmärkte wiesen die Zielländer der MAGNAT rund um das Schwarze Meer im Berichtsjahr sehr unterschiedliche Entwicklungen auf. In allen Ländern standen Investitionen in Projekte in den Ballungsgebieten klar im Vordergrund.

Grundsätzlich ist festzuhalten: Viele Märkte sind durch das Platzen der Immobilienblasen nachhaltig gestört und eine Erholung wird nur langsam und im Vergleich zur allgemeinen Wirtschaftsentwicklung retardiert erfolgen.

Der ukrainische Markt hat sich nach verheerenden Einbrüchen 2010 auf niedrigem Niveau stabilisiert. Auslandskapital floss bis zuletzt nur sehr zögerlich und die Refinanzierungsmöglichkeiten für Immobilienprojekte sowohl über private und institutionelle Gelder wie über Bankkredite bleiben stark eingeschränkt.

Die Türkei wies 2010 hingegen angesichts der wieder prosperierenden Wirtschaft auch im Immobiliensektor robustes Wachstum auf. Dies trifft insbesondere auf den Großraum Istanbul und andere Ballungsgebiete zu. Dabei erzielten sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobilien hohe Vermietungsquoten und in den zentralen Bestlagen von Istanbul werden Quadratmetermieten auf internationalem Vergleichsmaßstab erreicht.

In Georgien zeigte sich der Immobilienmarkt 2010 weiter erholt. Hier hatte sich schon 2009 eine Verbesserung abgezeichnet: Nach +11 Prozent in 2009 stieg die Anzahl der Transaktionen 2010 um 16 Prozent. Die Veräußerungserlöse legten gemessen in US-

Dollar sogar um 32 Prozent zu, ein deutliches Zeichen für steigende Kaufkraft und zunehmende Investitionsbereitschaft. Das Investitionsklima in Georgien profitiert insbesondere vom freien Kapitalverkehr. Zu den besonders attraktiven Regionen gehörte der Großraum der Hauptstadt Tiflis und der Stadt Batumi am Schwarzen Meer.

Der Immobilienmarkt des EU-Landes Rumänien verzeichnete im Berichtsjahr so gut wie keine Neuinvestitionen. Insgesamt hat sich der Markt von niedrigem Niveau aus nur leicht erholt. Der Wohnungsmarkt hinkt deutlich hinterher und die Bautätigkeit war 2010 vor allem im wichtigen Raum der Hauptstadt Bukarest weiter rückläufig. Immerhin zeigt die Entwicklung der Baukredite, dass die Nachfrageseite seit Ende 2010 eine gewisse Stabilisierung aufweist und sich 2011 zwischenzeitlich sogar leicht belebte.

Das Ausmaß der Immobilienkrise auf die Preisentwicklung und die gegenwärtige Stagnation demonstrieren gut diese beiden aktuellen Charts über die Preisentwicklung von Grundstücken in den einzelnen Stadtregionen der Hauptstadt Bukarest. Wie Sie sehen, haben sich die Grundstückspreise im Zentrum seit 2008 halbiert. In den weiter außen gelegenen Bezirken sind sie seit 2007 sogar auf ein Drittel gefallen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass wesentliche Märkte des MAGNAT Konzerns im Geschäftsjahr 2010/2011 weiterhin durch die Folgen der Finanz- und Bankenkrise geprägt waren, so dass sich die Immobilienpreise dort bisher nicht auf breiter Front erholen konnten und die Transaktionsvolumina nicht zuletzt aufgrund gänzlich

fehlender oder nur sehr teurer Finanzierungsangebote auf niedrigem Niveau verharrten. Infolge dieser Marktentwicklungen blieb die Anzahl der realisierten Verwertungen des MAGNAT Konzerns im Berichtsjahr niedrig und die Wertansätze des Immobilienportfolios, insbesondere der ukrainischen Investments, mussten erneut angepasst werden.

Die fehlenden Erlöse aus Immobilienverwertungen in verschiedenen Märkten haben auch unsere Co-Investoren belastet. So wurde über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH ein Sanierungsverfahren und über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Beta GmbH ein Insolvenzverfahren, jeweils nach der österreichischen Insolvenzordnung, eröffnet. Aus diesen Verfahren resultierten im Berichtsjahr materielle und immaterielle Belastungen für den MAGNAT Konzern. Auch im laufenden Geschäftsjahr können sich hieraus noch Auswirkungen ergeben.

Ich möchte an dieser Stelle aber auch mit immer wieder aufkommenden Verwechslungen und Irritationen im Markt aufräumen. Diese beiden genannten Bondgesellschaften tragen zwar einen ähnlichen Namen, wie der von uns im Geschäftsjahr 2009/2010 übernommene Asset-Manager, R-Quadrat, sind aber vollkommen unterschiedliche und eigenständige Gesellschaften. Zwischen ihnen und MAGNAT bestehen keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindungen. Wir sind in gemeinsamen Projekten engagiert, Verflechtungen im Eigenkapitalbereich bestehen nicht. Das festzustellen ist uns wichtig.



Zu den wesentlichen Belastungen des Berichtsjahres zählte darüber hinaus, dass sich die türkische Projektgesellschaft, an der MAGNAT beteiligt ist, einer hohen Steuerforderung ausgesetzt sah. Für diese konnte jedoch eine Lösung erarbeitet werden, durch die die Belastung der MAGNAT wesentlich reduziert wurde.

Ungeachtet der geschilderten anhaltend widrigen Rahmenbedingungen konnten in der MAGNAT aber auch Erfolge auf Projektebene verzeichnet werden: So hat das MAGNAT Asset Management die Sanierung des Leipziger Schrödterhauses mit einer Gesamtmietfläche von rund 9.000 Quadratmeter im November 2010 im Wesentlichen abgeschlossen. Der Vermietungsstand des ursprünglich leer stehenden Objektes konnte aufgrund des hochwertigen Sanierungskonzepts in kurzer Zeit mit langjährigen Mietverträgen auf rund 85 Prozent gesteigert werden. Ein schöner Erfolg in diesem Zusammenhang war die Nominierung des Projektes für den MIPIM Award 2011.

Darüber hinaus haben wir bei unseren beiden österreichischen Bauherrenmodellen in der Wiener Schumanngasse und in der Kastner Gasse erfolgreich Teilverwertungen realisiert und mit dem Projekt im Rennweg ein neues Bauherrenmodell aufgelegt.

Im stark wachsenden türkischen Markt wurden zwei Transaktionen erfolgreich abgeschlossen: Aus dem YKB-Portfolio, an dem die MAGNAT mit 33,3 Prozent beteiligt ist, wurden das Grundstück „Bersan“ und das „Levent Plaza“ in Istanbul für insgesamt mehr

als EUR 27 Millionen veräußert. Bei beiden Projekten wurde eine hohe Cash-Marge realisiert.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

soweit meine zusammenfassenden Bemerkungen zum Geschäftsjahr 2010/2011. Ich übergebe jetzt an Herrn Faè, der Ihnen die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2010/2011 im Einzelnen erläutern wird.

## **Faè**

Vielen Dank Herr Dr. Lube!

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Die Ergebnisentwicklung des MAGNAT Konzerns im Geschäftsjahr 2010/2011 war von gegenläufigen Tendenzen bestimmt. Einer spürbaren Ausweitung des Ergebnisses aus der Vermietung von Vorratsimmobilien, einem Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von Immobilien sowie einer deutlichen Verbesserung des Finanzergebnisses standen höhere Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen und ein Verlust des Asset Managements aus Dienstleistungen für Dritte gegenüber.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien – das ist Punkt 1 in der Grafik – profitierte sowohl von einer Steigerung der Einnahmen auf EUR 7,0 Millionen nach EUR 6,6 Millionen als auch von der Reduzierung der betrieblichen Aufwendungen um 6,9 Prozent. Beide Entwicklungen sind eine direkte Folge der weiteren Reduzierung des Leerstands.

Die Veräußerung von Immobilien erbrachte im Berichtsjahr ein Ergebnis von EUR 2,3 Millionen. Hier schlägt sich die erfolgreiche Verwertung von Immobilien des Geschäftsfelds Asset Management nieder.

Das Ergebnis aus dem Asset Management beinhaltet ausschließlich Erlöse und Aufwendungen, die aus Dienstleistungen für Dritte entstehen. Im Berichtsjahr entstand ein Verlust in Höhe von EUR 0,5 Millionen nach einem Gewinn von EUR 0,2 Millionen im Vorjahr. Das Asset Management hat seine Erlöse um knapp 75 Prozent auf EUR 1,3 Millionen nach EUR 0,7 Millionen gesteigert. Hintergrund ist zum größten Teil die erstmals ganzjährige Konsolidierung. Der Anstieg der Aufwendungen beruht hingegen im Wesentlichen aus einer Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber den in Insolvenz- bzw. Sanierungsverfahren befindlichen österreichischen Bondgesellschaften, sowie aus Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in diesem Zusammenhang in Höhe von insgesamt EUR 1,3 Millionen. Ohne diese Effekte wären die Aufwendungen zurückgegangen und hätte der Geschäftsbereich positiv abgeschlossen.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen liegt mit EUR –11,2 Millionen unter dem Vorjahr. Auf Basis der aktualisierten Wertgutachten zu Entwicklungsprojekten waren Wertberichtigungen vorzunehmen. Der gesamte Wertberichtigungsbedarf belastete das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt EUR 5,0 Millionen. Die jährlich erstellten Gutachten haben Abwertungsbedarf vor allem bei dem ukrainischen Investment festgestellt. Darüber hinaus wurden Verluste aus dem polnischen Development-Projekt Nasze Katy, an dem die MAGNAT zu 50 Prozent beteiligt ist, im Umfang von EUR 2,5 Millionen erfasst. Dieser Verlust resultiert jedoch aus einer gesellschaftsrechtlichen Neustrukturierung. Ihm steht eine entsprechende positive Veränderung aus der Bewertung der an die Projektgesellschaft ausgegebenen Darlehen gegenüber. Diese ist im Finanzergebnis erfasst.

Zusätzlich belastete eine Wertberichtigung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Betriebsgesellschaft des Projekts Hotel Palais Schwarzenberg in Höhe von EUR 3,4 Millionen.

Hinsichtlich einer Steuerforderung der türkischen Finanzbehörden im Nachgang zu Teilveräußerungen aus dem YKB-Portfolio in Höhe von ursprünglich EUR 27 Millionen konnte im vierten Quartal des Berichtsjahres eine Lösung erarbeitet werden. Die Steuerforderung wurde auf EUR 6 Millionen reduziert. Diese wurde im YKB-Portfolio ergebnis-

wirksam zurückgestellt. Der entsprechend MAGNAT zurechenbare Anteil von 33,3 Prozent beträgt somit EUR 2 Millionen.

Wie Herr Dr. Lube schon ausgeführt hat, wurden aus dem YKB-Portfolio zwei Teilprojekte veräußert – das Grundstück „Bersan“ und das „Levent Plaza“ in Istanbul. Der Verkaufspreis von Bersan hat mit über EUR 9 Millionen die bilanziellen Wertansätze bestätigt, Levent Plaza lag mit einem Verkaufserlös von EUR 18,3 Millionen nur leicht darunter. MAGNAT hatte in das YKB-Portfolio ursprünglich rund EUR 21 Millionen Eigenkapital investiert und am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahrs ohne die jüngsten Verkäufe bereits Mittelrückflüsse von insgesamt EUR 17 Millionen erzielt.

Die Veräußerungserlöse aus den beiden jüngsten Transaktionen flossen zunächst der YKB-Projektgesellschaft zu. Die MAGNAT vereinnahmte daraus nach dem Bilanzstichtag EUR 4,0 Millionen. Die Veräußerungserlöse bestätigen die unabhängigen Wertgutachten, das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010/2011 wird daher durch die Veräußerungen nicht wesentlich beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Berichtsjahr um 79 Prozent von EUR 2,8 Millionen auf EUR 5,0 Millionen. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,6 Millionen sowie den Erträgen aus dem Geschäftsberich Asset Management in Höhe von EUR 2,5 Millionen.

Per Saldo stiegen die allgemeinen Verwaltungskosten im Berichtsjahr von EUR 4,6 Millionen auf EUR 7,5 Millionen. Entsprechend der erstmals ganzjährigen Konsolidierung des Asset Managements sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Berichtsjahr von EUR 1,8 Millionen auf EUR 3,8 Millionen gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Berichtsjahr auf EUR 7,1 Millionen nach EUR 5,0 Millionen im Vorjahr. Im Zusammenhang mit den österreichischen Bondgesellschaften waren auch Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 3,9 Millionen nach EUR 2,0 Millionen im Vorjahr vorzunehmen; außerdem im Zuge der gutachterlichen Wertermittlung Abschreibungen von EUR 1,8 Millionen auf Vorratsimmobilien. Die weiteren Aufwandspositionen sind insgesamt deutlich gesunken.

Damit stellt sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf EUR –15,9 Millionen nach EUR –10,0 Millionen im Vorjahr.

Das Finanzergebnis hat sich deutlich verbessert: Im Berichtsjahr ist ein Ertrag von EUR 0,8 Millionen nach einem Verlust von EUR 3,6 Millionen im Vorjahr angefallen. Hierzu haben die auf EUR 3,5 Millionen nahezu verdoppelten Erträge ebenso beigetragen wie die auf EUR 2,6 Millionen halbierten Aufwendungen. In den Finanzerträgen schlägt sich wie erwähnt eine Aufholung der Wertberichtigung von Darlehen gegenüber der polnischen Projektgesellschaft in Höhe von EUR 2,1 Millionen positiv nieder.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt damit im Berichtsjahr EUR –15,1 Millionen nach EUR –13,5 Millionen. Nach Steuern ergibt sich ein Konzernergebnis von EUR –15,2 Millionen nach EUR –14,0 Millionen. Nach Anteilen Dritter beträgt das auf die Anteilseigner der MAGNAT Real Estate AG entfallende Ergebnis EUR –13,3 Mio. nach EUR –11,2 Mio. bzw. einem Ergebnis je Aktie von EUR –0,96 nach EUR –1,35.

Bei der Betrachtung der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2010/2011 ist ausdrücklich zu betonen, dass die als wesentliche Ergebnistreiber in die Ertragsrechnung eingeflossenen Marktwertänderungen, Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von EUR 13,2 Mio. zahlungsunwirksam sind. Die Marktwertänderungen sind Resultat von notwendigen Anpassungen der Bewertungen aufgrund von Schätzwertgutachten zum Bilanzstichtag 31. März 2011 und reflektieren damit die bereits angesprochene schwierige wirtschaftliche Lage in unseren wesentlichen Märkten.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die Bilanz der MAGNAT Real Estate AG zum Stichtag 31. März 2011 ist wesentlich geprägt durch drei Vorgänge, die zu einem Rückgang der Vermögenswerte um insgesamt EUR 27,3 Millionen geführt haben und die auf dieser Folie dargestellt werden:

Erstens die Verringerung des Bilanzansatzes der at Equity Beteiligungen. Diese resultiert zum größten Teil aus der Kapitalherabsetzung im Projekt YKB im Zusammenhang mit

Verwertungen von Immobilien aus diesem Portfolio und ist damit das Ergebnis normalen Geschäfts. Darüber hinaus schlagen sich hier die erwähnten Verminderungen von Beteiligungswerten nieder.

Zweitens eine Reduktion der Ausleihungen an at Equity bewertete Gesellschaften durch eine Umgliederung von langfristigem in kurzfristiges Vermögen.

Drittens durch weitere Veränderungen im kurzfristigen Vermögen. Die einzelnen Vorgänge sind auf der Folie aufgeführt: Die Erhöhung des Vorratsvermögens resultiert aus der Umgliederung der Projekte Koncha Zaspá und Alexander Land aus den Sonstigen Forderungen aufgrund der vorgenommenen Grundstücksübertragungen nach Ziehen der Hypothek.

Die sonstigen langfristigen Vermögenspositionen, insbesondere der Goodwill des Asset Managements, haben sich im Berichtsjahr nur geringfügig verändert. Per Saldo sind sie leicht gestiegen. Die Liquiditätsposition betrug zum Bilanzstichtag 2010/2011 EUR 5,3 Millionen nach EUR 8,8 Millionen. Insgesamt ist die Bilanzsumme um EUR 27,3 Millionen auf EUR 149,4 Millionen zurückgegangen.

Die Bewertungsanpassungen und Abschreibungen sowie Währungsdifferenzen schlugen sich entsprechend im Eigenkapital nieder. Es ging von EUR 111,6 Millionen auf EUR 94,4 Millionen zurück. Die Eigenkapitalquote ist jedoch leicht gestiegen: Sie betrug zum Bi-



lanzstichtag des Berichtsjahres 63,2 Prozent nach 63,1 Prozent im Vorjahr. Auch hat sich die ohnehin komfortable Deckung des langfristigen Vermögens durch Eigenkapital erhöht: Sie stieg von 131,6 Prozent auf 149,9 Prozent.

Hintergrund dieser Verbesserungen ist der überproportionale Rückgang der Schulden. Sie wurden um EUR 10,1 Millionen auf EUR 55,0 Millionen zurückgeführt. Die Nettoverschuldung (Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel) beträgt im Berichtsjahr EUR 45,1 Millionen nach EUR 50,7 Millionen im Vorjahr.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wie sich der Abschluss des Geschäftsjahres 2010/11 im Net Asset Value der MAGNAT-Aktie niederschlägt, sehen Sie auf dieser Folie. Zur Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche nehmen wir die Berechnung des NAV gemäß den Vorgaben der EPRA, der European Public Real Estate Association, vor.

Daher unterscheidet sich der Ansatz der Vermögenswerte aufgrund der Eliminierung von zum Beispiel latenten Steuern. Das Gleiche gilt für die Berücksichtigung von Minderheitsanteilen, die vollständig dem Fremdkapital zugerechnet werden. Danach stand der NAV je Aktie unter Berücksichtigung der nicht zahlungsmittelwirksamen Wertanpassungen in Höhe von EUR 13,2 Mio. zum Bilanzstichtag bei 6,17 Euro nach 7,63 Euro im Vorjahr.

Meine Damen und Herren, ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und übergebe jetzt wieder an Herrn Dr. Lube.

**Dr. Lube**

Vielen Dank Herr Faè,

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wie eingangs angesprochen werde ich Ihnen die Neufokussierung der Strategie der MAGNAT Real Estate AG erläutern und abschließend auf die aktuelle Lage des MAGNAT Konzerns eingehen.

Als Folge der Finanzkrise und der dauerhaft negativen Performance der MAGNAT, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft Anfang des Jahres 2011 eine Anpassung der Strategie und damit auch eine Schärfung des Unternehmensprofils vorgenommen. Kern der Neuausrichtung ist der Startschuss zu einer deutlichen Fokussierung des gegenwärtigen Investmentportfolios der MAGNAT. Aus den derzeit neun Ländern, in denen die MAGNAT engagiert ist, werden wir uns mittelfristig und schrittweise als Investor aus fünf Ländern zurückziehen und uns voll auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien konzentrieren.

In diesen Wachstumsmärkten der Schwarzmeer-Region sind wir bereits substantziell aktiv, kennen die dortigen Märkte und sind, was besonders wichtig ist, vor Ort bestens

vernetzt. Die MAGNAT gehört heute zu den wenigen im Markt verbliebenen Projektentwicklern in diesen Zielmärkten. Dies stellt ein wertvolles Alleinstellungsmerkmal dar, das wir konsequent nutzen werden.

Wir sind überzeugt davon, dass eine stärkere Fokussierung der MAGNAT in diesen turbulenten Märkten notwendig ist und gleichzeitig die Voraussetzung darstellt für eine nachhaltige Stärkung ihrer Ertragskraft.

Aus Deutschland, Polen, Bulgarien und Russland werden wir uns zurückziehen. Dadurch wollen wir die nötige Liquidität aufbauen, um unsere Asset Basis in den definierten Zielländern auszubauen. Hierfür haben wir schon im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 ein gezieltes Verwertungsprogramm gestartet, das zur Stärkung der Liquidität beitragen soll und in den nächsten Monaten erste Ergebnisse zeigen wird. So streben wir konsequent die Veräußerung von strategischen Randaktivitäten sowie Projekten in den Ländern Bulgarien, Deutschland, Österreich, Polen und Russland an, die nicht mehr zu unseren Kernmärkten gehören. Damit wollen wir die Umsetzung der strategischen Neuausrichtung voranbringen. Allerdings ist der Erfolg dieses Verwertungsprogramms auch kritischer Faktor, um der MAGNAT finanzielle und investitionstechnische Spielräume und Handlungsoptionen zu bieten, die für die Zukunft eine Steigerung des NAV möglich machen.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Asset Management sollen systematisch die Aktivitäten rund um Bauherrenmodelle in Österreich ausgebaut sowie dessen Dienstleistungen für Dritte zur Verstetigung und Steigerung der Umsätze dieses Segments ausgeweitet werden. Ziel ist es, aus diesen Umsätzen mittelfristig die Hälfte der operativen Kosten des Konzerns finanzieren zu können und auch auf diese Weise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Liquidität zu leisten.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Das Geschäftsjahr 2011/2012 steht damit klar im Zeichen unseres Verwertungsprogramms, der Stabilisierung der Finanzen, des Umbaus und der Teilliquidierung des Portfolios und des Ausbaus unserer Kernmärkte und damit des Schaffens der Voraussetzungen zur Steigerung des NAV. Es liegt aber auch in der Natur der Sache, dass weder die Zeitschiene solcher Verwertungen noch deren Quantifizierung im Voraus seriös prognostizierbar sind. Bisher haben sich unsere Anstrengungen noch nicht in konkreten Abschlüssen niedergeschlagen.

Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung besteht in der erneuten starken Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und in der Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung, die viele Investoren in eine abwartende Haltung drängt. Im Zuge der eskalierenden Staatsschuldenkrise haben sich die Perspektiven für die Weltwirtschaft zuletzt sehr verschlechtert. Europa steht nach Ansicht zahlreicher Beobachter

wieder am Rande der Rezession. Osteuropa wird in den Sog dieser Entwicklung geraten. Angesichts des grundlegenden Vertrauensschwunds in die Handlungsfähigkeit der Politik, aber auch der Banken untereinander ist die Zukunft des Euro ebenso in den Blickpunkt gerückt wie – und nicht zum ersten Mal – die Tragfähigkeit unseres Finanzsystems.

Die Folge sind nicht nur die extremen Kursausschläge an den Kapitalmärkten. Hierdurch werden ebenso die im Frühjahr 2011 noch sichtbaren leichten Erholungstendenzen in unseren Zielländern mehr oder weniger zunichte gemacht. Die für eine Belebung der Immobilienmärkte dieser Länder unbedingt notwendigen Kapitalzuflüsse seitens internationaler Investoren sind in solch einem Szenario ebenfalls nur schwer vorstellbar. Darauf hatten wir schon in unserer Zwischenmitteilung zum ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres hingewiesen und dies möchte ich heute noch einmal ausdrücklich betonen.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2011/2012 entsprach der Geschäftsverlauf – mit der Ausnahme von Belastungen aus nicht-realisierten Währungsverlusten – unseren Erwartungen. Mit EUR –1,2 Millionen lag das Periodenergebnis auf dem Vorjahresniveau, der Zahlungsmittelbestand lag per 30. Juni 2011 bei EUR 5,6 Millionen nach EUR 5,3 Millionen am Ende des vorherigen Geschäftsjahres. Hintergrund: Der Gesellschaft sind aus dem YKB-Portfolio Mittel in Höhe von EUR 4 Millionen zugeflossen.

Darüber hinaus wurden die kurzfristigen Finanzschulden um EUR 1,7 Millionen reduziert.

Auch in der zweiten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres ist unser Fokus unverändert auf die Sicherung der Liquidität gerichtet. Verstehen Sie mich nicht falsch, wir wollen und werden natürlich wieder als Projektentwickler in den von uns neu definierten Kernmärkten agieren. Wir werden aber zunächst unser Portfolio neu ordnen und wir werden für den Beginn einer expansiven Strategie einen Zeitpunkt abwarten, der sowohl von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch von der Aufstellung von MAGNAT in den relevanten Märkten geeignet ist. Die Restrukturierung des Portfolios mit der Zielsetzung, uns auf unsere Zielmärkte zu konzentrieren, wird aktuell mit unverminderter Anstrengung betrieben. Der Vorstand ist zuversichtlich, noch im Laufe der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2011/2012 Verwertungserfolge erzielen zu können.

Meine Damen und Herren, ich danke unserem Mitarbeiterteam, das sich auch in den wirklich nicht einfachen Zeiten durch ein hohes Maß an Engagement und Lösungskompetenz ausgezeichnet hat. Und ich danke Ihnen als Aktionärinnen und Aktionären für die Begleitung und Unterstützung der MAGNAT.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, soweit die Ausführungen von Herrn Faè und mir zur Situation der MAGNAT Real Estate AG. Ich danke herzlich für Ihre Aufmerksamkeit und übergeben jetzt wieder an den Sitzungsleiter Herrn Prof. Schaffer.